

Rekenmodel Residuele grondwaarde

Datum: 18-12-2023
Opsteller: RVE

Nr		1	2	3	4
Type		Woningen 1	Woningen 1	Woningen 2	Parkeren
		middeldure koop	middeldure koop	middeldure koop	parkeerplaatsen
		middensegment	middensegment	hoog segment	
Segment		Woningen	Woningen	Woningen	Parkeren

Programma					
Bvo (m²)	m²	76,5	86,9	109,8	30,0
Vormfactor	pct	72%	72%	72%	100,00%
Gbo / Vvo (m²)	m²	55	62,5	79	30
Kaveloppervlak (m²)	m²	-	-	-	-
Aantal	stuks	21	41	41	100

Algemene uitgangspunten					
Grondprijsmethode		Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Vaste grondprijs (€)	€				
Prijspeil input	datum	1-10-2023	1-10-2023	1-10-2023	1-10-2023
BTW	pct	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
Rente	pct	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Index opbrengsten	pct	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Index kosten	pct	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet/indexatie grondprijs	pct	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Voorverkoop percentage	pct	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Start bouw	datum	1-7-2025	1-7-2025	1-7-2025	1-7-2025
Bouwtijd	maanden	18	18	18	18
Oplevering	datum	30-12-2026	30-12-2026	30-12-2026	30-12-2026

Opbrengsten					
Commercieel/Niet commercieel		Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel
Koop/ huur		Koop	Koop	Koop	Koop
VON-prijs per m2 gbo	€/m2 gbo	4.700	4.600	4.620	833
VON prijs	€	258.500	287.500	364.980	25.000
Huur per m2	per m2 gbo				
		Maand	Maand	Maand	Maand
Huur/maand		-	-	-	-
Jaarhuur per m2 gbo/vvo	€/m2 gbo/vvo				
BAR	pct				
Ontwikkelomzet incl. BTW	€	258.500	287.500	364.980	25.000
per m2 gbo/vvo inclusief BTW	€/m2 bvo	4.700	4.600	4.620	833
Ontwikkelomzet prijspeil excl. BTW	€	213.636	237.603	301.636	20.661
Ontwikkelomzet bij start bouw	excl. BTW	213.636	237.603	301.636	20.661
Ontwikkelomzet bij oplevering	excl. BTW	213.636	237.603	301.636	20.661

Investeringskosten					
Uitgangspunten					
Bouwkosten woningper m² bvo (excl. bt €/m2 bvo		1.650	1.650	1.650	785
% bijkomende kosten	pct BK	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
% AK	pct BK + BKK	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
% Winst en risico	pct omzet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Nominale investeringskosten					
Bouwkosten	€	126.149	143.351	181.195	23.550
Bijkomende kosten	€	18.922	21.503	27.179	3.533
AK	€	7.254	8.243	10.419	1.354
Winst en Risico	€	10.682	11.880	15.082	1.033
Bouwrente	€	2.408	2.736	3.458	449

Stichtingskosten bij oplevering	excl. BTW	165.414	187.712	237.333	29.919
per m2 bvo	€	2.164	2.161	2.161	997
% opslagen	pct	31,1%	30,9%	31,0%	27,0%

Residuele grondwaarde					
Residuele grondwaarde bij oplevering (t €		48.222	49.891	64.303	-9.258
Rente grond	€	1.211	1.253	1.615	-232
Residuele grondwaarde bij start bouw	€	47.012	48.638	62.688	-9.026
Residuele grondwaarde prijspeil	€	47.012	48.638	62.688	-9.026
Gehanteerde grondprijs	€	47.012	48.638	62.688	-9.026
per m2 bvo	€/m2 bvo	615	560	571	-301
per m2 kavel	€/m2 kavel				
grondquote	pct	22,0%	20,5%	20,8%	-43,7%

Aantal	203	21	41	41	100
Grondwaarde totaal	€ 4.649.086	€ 987.244	€ 1.994.177	€ 2.570.223	€ -902.557

Bijdragen en Bovenwijkse investeringen

	tarief	m2 bvo	bijdrage
Leefbaarheidsfonds	€	15,00	9.670 €
Herstructureringsfonds	€	7,50	9.670 €
			€
Bijdrage uit exploitatie aan ontsluitingsweg Bleekvelden			€
Bijdrage aan exploitatie van fonds bovenwijks t.b.v. park			€

Bovenwijkse investeringen			
Investering		Herinrichting Bleekvelden	Park incl. verwerving
		€	636.000
			2.157.391
Deelproject	aant. woningen	Bijdrage per deelproject	Bijdrage per deelproject
Mierloseweg 40	40	€	88.951
Mierloseweg 28-38	72	€	160.112
Loods 20	20	€	44.476
Veld D en F	103	€	229.049
Veld E	51	€	113.413
totaal	286	€	636.000
			€
			2.157.391

Verwerfingskosten Bleekvelden veld D en F				
Adres	kadastrale aanduiding	Inbrengwaarde	oppervlakte	
inbreng gemeentelijk perceel	Geldrop F 3220 ged.	€ 90.965		267
Inbrengwaarde Mierloseweg 20A	Geldrop F 2578	€ 11.243		33
Inbrengwaarde Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 1192 & 2257	€ 625.000		907
Inbrengwaarde Mierloseweg 24	Geldrop F 1193	€ 365.000		427
Inbrengwaarde Mierloseweg 26	Geldrop F 1194	€ 365.000		433
Inbrengwaarde De Bleekvelden 30	Geldrop F 2416	€ 2.275.000		5.790
		€ 3.732.207,83		7.857

Toe te rekenen kosten verwerving aan park				
Ondergrond park in ²	totaal perceel F2416	percentage	Toe te rekenen aan park	
4.252	5.790	73%	€	1.670.691

Eigenaren	Kadastraal perceel	Exploitatiebijdrage
Gemeente	Geldrop F 3220 ged.	niet inzichtelijk te maken
Eigenaar 1	Geldrop F 2578	niet inzichtelijk te maken
Eigenaar 2	Geldrop F 1192 & 2257	niet inzichtelijk te maken
Eigenaar 3	Geldrop F 1193	niet inzichtelijk te maken
Eigenaar 4	Geldrop F 1194	niet inzichtelijk te maken
Eigenaar 5	Geldrop F 2416	indicatief o.b.v. gebouw 2 bijlage 4

Exploitatiebijdrage eigenaar 5 o.b.v. gebouw 2 bijlage 4			
Type	aantal	basiseenheden CW 01-01-2024	
Midden middeldure koop (€ 285k)	11		10,88
Midden Middeldure koop (€ 315k)	12		12,28
Hoge Middeldure koop (€ 390k)	12		15,82
Parkeren	34		6,46-
			32,52
Bruto exploitatiebijdrage			
€		1.463.421	

Bleekvelden, deelgebied D & F

BWRM	€	1,06 mln
BRM	€	0,51 mln
WRM	€	0,06 mln
Park	€	0,49 mln

plangebied :	totaal			7.857 m2	
ruimtegebruik					
bestaand :	uitgeefbaar	bebouwd	slopen	3.410 m2	
	uitgeefbaar	parkeren	opbreken	2.770 m2	
	uitgeefbaar	tuin	opbreken	667 m2	
	openbaar	verharding	opbreken	336 m2	
	openbaar	groen	verwijderen	674 m2	
nieuw :	uitgeefbaar			3.605 m2	
	uitgeefbaar	verharding	binnentuin	m2	
	uitgeefbaar	groen	binnentuin	0 m2	
	openbaar	verharding	trottoir	0 m2	
	openbaar	park	divers	4.252 m2	
			paden	638 m2	
			groen infiltrerend	2.100 m2	
			groen overig	1.514 m2	
nieuw :	trottoirlengte	nieuw		255 m	
	bomen nieuw			24 st	
	bomen verwijderen			6 st	
	aantal woningen			st	

basis prijspeil 1-1-2023 plus index naar prijspeil 1-1-2024				hoeveelheid	ehd	prijs / ehd (incl. aann.)	prijs per onderdeel	% van totaal
opschonen terrein, verwijderen verharding en overige inrichting				brm			€ 80.000	8%
opbreken verharding (elementen)					336 m2	7,00	2.352	
verwijderen groen					674 m2	4,00	2.696	
opbreken tuin (deels verhard)					667 m2	10,00	6.670	
opbreken parkeren (gebonden verharding incl fundering)					2.770 m2	19,00	52.630	
rooien bomen					6 st	300,00	1.800	
egaliseren terrein					7.857 m2	0,30	2.357	
verwijderen meubilair					7.857 m2	0,10	786	
nader te detailleren / objectenvoorzien				15% afronding	1000		10.709	
sloop bestaande bebouwing				brm			€ 259.000	25%
slopen bouwmarkt					20.800 m3	7,90	164.320	
slopen woningen Mierloseweg 22a, 24 en 26					2.590 m3	21,00	54.390	
slopen trafo					60 m3	13,00	780	
asbestsanering woningen (3 st)					3 post	2.000,00	6.000	
nader te detailleren / objectenvoorzien				15% afronding	1000		33.510	
nuts, verleggen kabels & leidingen				brm			€ 72.000	7%
aanpassen kabels en leidingen (schatting)					1 post	60.000,00	60.000	
nader te detailleren / objectenvoorzien				20% afronding	1000		12.000	
milieu, explosieven, archeologie				brm			€ 8.000	1%
verkennd milieukundig onderzoek					1 post	5.000,00	5.000	
archeologisch onderzoek (bureau studie)					1 post	3.000,00	3.000	
riolering & afwatering				brm			€ 56.000	6%
Aanbrengen riolering DWA					110 m	375,00	41.250	
Aanbrengen huisaansluiting op nieuw riool					10 st	500,00	5.000	
nader te detailleren / objectenvoorzien				20% afronding	1000		9.750	
groot grondwerk				brm			€ 11.000	1%
Grondwerk algemeen (0,20m ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)					720 m3	13,00	9.360	
nader te detailleren / objectenvoorzien				20% afronding	1000		1.640	
verharding				wrm			€ 24.000	2%
L+A verharding binnentuin op parkeerdek					m2	125,00	0	
L+A trappen					st	3.000,00	0	
L+A verharding tegels trottoir					0 m2	55,00	0	
Toepassen tijdelijke verhardingen					500 m2	40,00	20.000	
nader te detailleren / objectenvoorzien				20% afronding	1000		4.000	
park (groen en paden)				wrm			€ 467.000	7783%
Grondwerk algemeen (0,20m ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)					850 m3	13,00	11.050	
Aanbrengen RWA aan-/ afvoerleidingen naar waterpasserend groen					210 m	375,00	78.750	
L+A basis park groen					1.514 m2	25,00	37.855	
L+A infiltrerend groen					2.100 m2	45,00	94.500	
L+A bomen in groen - standaard formaat, plantgatverbetering, voorzieningen					24 st	750,00	18.000	
L+A paden in park					638 m2	55,00	35.079	
Onderhoud groen [1 jaar]					3.614 m2	4,50	16.264	
Onderhoud bomen [1 jaar]					24 st	75,00	1.800	
L+A lichtmasten trottoir, kwaliteit standaard [1 st/15 m1]					15 st	1.600,00	24.492	
L+A divers straatmeubilair					7.857 m2	1,00	7.857	
L+A bebording / bewegwijzering					7.857 m2	0,50	3.929	
L+A speelvoorziening					1 st	60.000,00	60.000	
nader te detailleren / objectenvoorzien				20% afronding	1000		77.425	
nutsaansluitingen, openbare verlichting				wrm			€ 6.000	1%
L+A lichtmasten trottoir, kwaliteit standaard [1 st/15 m1]					3 st	1.600,00	4.800	
nader te detailleren / objectenvoorzien				15% afronding	1000		1.200	
voorzieningen bereikbaarheid & leefbaarheid				wrm			€ 34.000	3%

Voorzieningen tbv bereikbaarheid & leefbaarheid			4,0 %	7.000,00	28.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien	20% afronding	1000	20,0%	28.000	6.000	
blad 1 + 2 subtototaal directe kosten incl. basis aanneemtoeslag				subtotaal €	1.017.000	#####
extra aanneemtoeslag (t.o.v. basis 20% in eenheidsprijzen) i.v.m. locaties			0,0%	1.017.000	0	
tijdelijke voorzieningen, beheer, aanhelen/herstellen buiten plangebied			0,0%	1.017.000	0	
(na detaillering obv uitgangspunten onvoorzien verlagen) projectonvoorzien			0,0%	1.017.000	0	
kostenstijging van prijspeil 1-1-2023 naar 1-7-2023			3,7%	1.017.000	37.449	
kostenstijging van prijspeil 1-7-2023 naar 1-7-2024 (aanname)			1,0%	1.054.449	10.544	
plankosten, onderzoeken, voorbereiding & toezicht			0,0%	1.054.449	0	
afronding 10000			-0,5%		-4.994	
totaal kosten bouw- en woonrijp maken	€	1.060.000		totaal €	1.060.000	104%
waarvan bouwrijp				totaal €	510.000	
waarvan woonrijp				totaal €	60.000	
waarvan park				totaal €	490.000	
					totaal oppervlak	7.857 m2

TOELICHTING OP DE RAMING

Deze toelichting maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van de raming. Bij het opstellen van de raming is uitgegaan van onderstaande gegevens, zoals deze op dat moment bij Openbare Werken bekend waren. Wijziging van bronnen kan grote kostenconsequenties hebben! consequenties hebben! Toepassing van de ramingscijfers, zonder verwijzing naar deze toelichting valt derhalve buiten verantwoordelijkheid van de calculator.

PROJECTGEGEVENS

project : **Herontwikkeling Bleekvelden**
onderdeel : **Deelproject 'Ombouw bedrijfsloodsen'. Betreft : herinrichten openbaar gebied en rioolvervanging De Bleekv**
fase : **Schetsontwerp**
bron : **Afdeling Ruimte**
tekening :
datum raming : **14-dec-23**
opgesteld door : **P. Doesborgh**

prijspeil : **2023**
index :
marge :

UITGANGSPUNTEN IN HET ONTWERP:

Documenten:

- Tekening SO Bleekvelden v2-2 d.d 30-10-2019
- Verkennd bodem- en verhardingsonderzoek d.d. 31-7-2019

Werkzaamheden:

- Opbreken : verhardingen, kantopsluiting, goten, kolken, beplanting, openbare verlichting
- Aanbrengen : open verhardingen, kantopsluiting, goten, kolken, beplanting, openbare verlichting

Riolering:

- DWA verzamelriool vervangen. Inclusief aanbrengen nieuwe huisaansluitingen
- DWA hoofdriool handhaven
- IF riool aanleggen

Overige punten:

- Locatie ondergrondse container niet bekend, aanname gedaan
- Werkzaamheden nutsbedrijven niet bekend, aanname gedaan

Door BouwstoffenBesluit geen stort mogelijk van oude materialen
en mogelijk hoge acceptatiekosten bij erkende verwerkingsinrichtingen.

Schetsontwerp

Afdeling : RUIMTE
Sectie : BEHEER
Project : **Herontwikkeling Bleekvelden**
Onderdeel : Deelproject 'Ombouw bedrijfsloodsen'. Betreft : herinricht
Datum : 14-12-2023
Tekeningnr(s) : -

Filecode :

	kosten excl. BTW euros	BTW	totaal incl. BTW euros
VOORBEREIDING	29.500,00	-	29.500,00
TOEZICHT	23.500,00	-	23.500,00
CIVIELTECHNIEK	406.000,00	85.300,00	491.200,00
CULTUURTECHNIEK	14.700,00	3.100,00	17.800,00
OPENBARE VERLICHTING	30.600,00	6.400,00	37.100,00
KOSTEN IVM BOUWSTOFFENBESLUIT	42.500,00	8.900,00	51.400,00
NUTSVOORZIENINGEN	58.800,00	12.300,00	71.100,00
GRONDVERWERVING	-	-	-
OVERIGE KOSTEN	16.700,00	3.500,00	20.200,00
VOORLICHTING	-	-	-
RESERVERING KUNST	-	-	-
ONVOORZIEN	13.400,00	2.800,00	16.200,00
AFRONDING	300,00	300,00-	-
	636.000,00	122.000,00	758.000,00

ZIE TOELICHTING !!!